TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

STIMA GIUDIZIALE

dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato

nella esecuzione immobiliare n° **328/2019**

promossa contro lo stesso da

[redacted]

****

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa BURRA ALESSANDRA

****

PREMESSA

Nel corso dell'udienza del giorno 07.07.2021, **l'Ill.mo Sig. Giudice** della sezione Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Treviso,** dott.ssa Alessandra Burra, **ha nominato** quale esperto ex art. 569 c.p.c., **il sottoscritto** Graziano Cendron, geometra, libero professionista con studio in Quinto di Treviso al civico 38 di via Marco Graziati, **e lo ha incaricato di redigere la perizia di stima** degli immobili oggetto di pignoramento.

1. UBICAZIONE E ACCESSIBILITA' DEI BENI

Gli immobili si trovano in Comune di Carbonera (TV) frazione di Vascon e sono costituiti da un fabbricato residenziale con scoperto esclusivo e un appezzamento di terreno.

Il fabbricato residenziale con scoperto è ubicato nel centro della frazione di Vascon di Carbonera, in via Cesare Battisti n. 22, a pochi metri dalla scuola elementare, dall'Ufficio Postale e dalla Parrocchia di Santa Lucia in Vascon.

Rispetto al centro del comune di Carbonera, la frazione di Vascon è posta a nord, a

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289 8b035a53dba24

circa 4 km.

Il terreno è ubicato nella zona sud della frazione, a ridosso dell'autostrada A27, Treviso-Belluno, si raggiunge dal centro percorrendo la via A. Diaz, fino all'incrocio con via Alemagna, dove si imbocca una laterale secondaria, sempre via A. Diaz, che termina dopo circa 100 m., si prosegue su area privata per pochi metri, si gira a sinistra, dove si trova l'immobile di cui trattasi.

I principali servizi sono presenti nella frazione di Vascon o nel centro di Carbonera.

In data 07.12.2021 il sottoscritto ha eseguito il sopralluogo con l'assistenza del custode Aste 33. Gli immobili sono stati resi accessibili in parte da una incaricata dell'esecutato, in parte dallo stesso esecutato. Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha scattato le foto allegate alla presente relazione (All.01).

Un secondo sopralluogo di verifica e integrazione è stato effettuato in data 13.12.2021 alla presenza della incaricata dell'esecutato.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così individuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio:

Per la piena proprietà dell'esecutato

Catasto Fabbricati, Comune di Carbonera, sez A, foglio 3

- Mapp 393, via Cesare Battisti 22, piani T, 1°, cat A/3 cl 3, vani 6,5, R.C. € 486,76.

Catasto Terreni, Comune di Carbonera, foglio 3

- Mapp 393, Ente Urbano di mq 668.

Catasto Terreni, Comune di Carbonera, foglio 5

- Mapp 990, semin. arbor., cl 2, mq 1843, R.D. 16,18, R.A. 9,04.

Per la proprietà di 1/2 dell'esecutato

- Mapp 989, semin. arbor., cl 2, mq 553, R.D. € 4,86, R.A. € 2,71.

Tutta la documentazione risulta allegata alla presente (All.06).

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289 8b035a53dba24

2.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Per quanto riguarda l'individuazione degli immobili al Catasto Fabbricati e Terreni vi è corrispondenza tra i dati risultanti dalla visura attuale e quelli contenuti nell'atto di sequestro conservativo penale e sentenza di condanna esecutiva.

3. CONFINI

Con riferimento alla mappa del catasto terreni (All.06):

- Il mappale 393 del foglio 3 oggetto di procedura, confina da nord in senso orario con i mapp. 392, 386, strada pubblica, mapp 623;
- I mappali 989 e 990 del foglio 5, oggetto di procedura, confinano da nord in senso orario con i mapp 165, 991, 266 (autostrada).

4. SERVITU' ATTIVE E PASSIVE

L'atto notarile di provenienza dell'abitazione, rep. 71415, Notaio Francesco Candido Baravelli, all'articolo 3 riporta genericamente che *"la presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui il descritto immobile attualmente si trova, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti"*.

L'atto di provenienza del terreno, rep. 107292, Notaio Maurizio Bianconi, all'articolo 3 riporta genericamente che *"la presente vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite"*.

L'immobile si raggiunge percorrendo la via A. Diaz, che come si nota dalla mappa catastale termina contro il confine dell'autostrada TV-BL, mapp 266.

Lo stato dei luoghi in corrispondenza del tratto terminale della via A. Diaz è diverso

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d695028898b035a53dba24

da quanto rappresentato nella mappa catastale, per cui il sottoscritto perito ha ritenuto di approfondire l'indagine con un rilievo topografico, svolto con apposita strumentazione GPS.

Il rilievo sovrapposto alla mappa indica che la via Diaz, nel tratto finale si sposta verso sud interessando con il proprio sedime i mapp 166 e 165 di proprietà di terzi.

Inoltre per raggiungere i mappali oggetto di esecuzione, n. 990 e n. 989, si percorre un tratto di strada bianca il cui sedime è interamente sul mappale 165, di proprietà di terzi. Si tratta di una servitù di passaggio di fatto.

Si veda all. 10, sovrapposizione tra rilievo, mappa catastale e Google maps.

5. DITTA INTESTATARIA, TITOLO DI PROVENIENZA, OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di esecuzione fanno capo a due distinti atti notarili di provenienza come di seguito descritto.

L'atto di compravendita in data 11.10.2012 rep. n. 71415, Notaio Francesco Candido Baravelli è stato fornito in copia dallo studio notarile (all 09). Dalla lettura dell'atto risulta che l'esecutato ha acquistato la piena proprietà del fabbricato ad uso abitativo con pertinente area scoperta e precisamente di quanto identificato in catasto come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di Carbonera, sez. A, fog 3

- mapp. 393, via Cesare Battisti n, 22, piani T, 1, cat A/3, cl 3, vani 6,5, R.C. € 486,76.

L'atto di compravendita in data 05.11.2014 rep. n. 107292, notaio Maurizio Bianconi è stato fornito in copia dallo studio notarile (all 09). Dalla lettura dell'atto risulta che l'esecutato ha acquistato l'appezzamento di terreno identificato in catasto come segue:

Catasto Terreni, Comune di Carbonera, fog. 5

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289 8b035a53dba24

- **Per l'intero,** mapp 990, semin arbor., cl 2, mq 1843, R.D. 16,18, R.A. € 9,04;
- **Per la quota di 1/2,** mapp 989, semin. arbor., cl 2, mq 553, R.D. € 4,86, R.A. € 2,71.

La data degli atti (11.10.2012 e 05.11.2014) risulta anteriore a quella della trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo penale presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Treviso ai n. R.G. 31171 e R.P. 21179 del 27.09.2016.

5.1 OCCUPAZIONE

Alla data dei sopralluoghi, 07 e 13 dicembre 2021, i beni oggetto di esecuzione risultavano:

- l'abitazione di via Cesare Battisti n. 22 era occupata da una persona già "comodatario" nel contratto di comodato ad uso abitativo riferito allo stesso immobile di via Cesare Battisti n. 22, registrato a Treviso in data 19.05.2016 n. 3222;
- l'esecutato riferisce di abitare nell'immobile di via Cesare Battisti n. 22, che il contratto di comodato sopra citato è scaduto e che l'ex comodatario occupa l'immobile senza titolo;
- il terreno di via A. Diaz, civico n. 92a, in cui sono presenti dei manufatti mobili (roulotte, casette in legno, All.01 foto L2 da 08 a 10) era occupato ad uso abitativo da persone, tra cui dei minori, in accordo con l'esecutato, senza alcun titolo.

Su richiesta del sottoscritto perito circa comunicazioni di cessione fabbricato ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978 n. 59 convertito in legge 18/05/1978 n. 191, la Polizia locale del Comune di Carbonera, in data 03.01.2022 ha comunicato la lista dei residenti che occupano gli immobili. (All. 08)

6. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

Il creditore ha allegato al ricorso:

1. Il certificato ipotecario n. 209652 del 2019, rilasciato dall'Agenzia delle

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289b035a53dba24

Entrate di Treviso, servizio di pubblicità immobiliare da cui è risultato che a carico dell'esecutato, per gli immobili ricompresi nella procedura è presente:

- Nota di trascrizione n. 31171/21179 del 27.09.2016, per ordinanza di sequestro conservativo penale in data 19.09.2016 rep. 6411/14 del Tribunale di Treviso;
- Domanda di annotazione n. 25078/3317, del 28.06.2019 per annotazione e trascrizione di sentenza di condanna esecutiva in data 20.02.2019 rep. 183/2019 del Tribunale di Treviso.

2. La certificazione notarile in data 12.09.2019 a firma della dott.ssa Palladino Marcellina, Notaio in Treviso, nella quale lo stesso Ufficiale dichiara che a carico dell'esecutato per l'appezzamento di terreno oggetto di esecuzione a tutto l'11.09.2019 risulta:
   - Ordinanza di sequestro conservativo penale trascritta in data 27.09.2016 ai nn. 31171/21179 e sentenza di condanna esecutiva emessa da Tribunale di Treviso in data 19.09.2016 n. 6411/14, annotata in data 28.06.2019 ai nn. 25078/3317.

In data 04.01.2022, lo scrivente ha effettuato accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Treviso per l'aggiornamento circa l'esistenza di formalità pregiudizievoli successive alla data luglio 2019, aggiornamento del Certificato notarile e 11.09.2019, aggiornamento della certificazione notarile allegati al fascicolo della procedura. Non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli (All. 05).

7. DESCRIZIONE

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289 8b035a53dba24

7.1 LOTTO 1, ABITAZIONE CON SCOPERTO IN VIA C. BATTISTI 22

7.1.1. ESTERNO

La residenza con il proprio scoperto di pertinenza si inserisce nel contesto del centro abitato della frazione di Vascon.

A sud dell'abitazione si trova la via C. Battisti, mentre nelle altre zone prospicenti sono presenti edifici residenziali.

L'accesso carrabile e pedonale avviene dalla laterale di via C. Battisti, ad ovest del fabbricato. In base alla visura e mappa catastale risulta che il sedime della stradina, che in origine faceva parte circa in egual misura dei lotti prospicenti è stato frazionato.

Le recinzioni sono del tipo in rete metallica plastificata, su zoccolo in cls a nord, mentre negli altri tre lati lo zoccolo è costituito da elementi prefabbricati in calcestruzzo, incastrati su appositi montanti verticali pure in cls.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, che al piano terra non risultano completati con fori modificati al grezzo e altri tamponati (All.01 foto L1 da 02 a 06); nella zona est sono state realizzate le fondazioni, come da progetto di ampliamento autorizzato per il ricavo di garage.

Le murature perimetrali sono in laterizio intonacato spessore cm 28 circa.

I fori delle finestre al piano 1° sono dotati di serramenti interni in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica posati in occasione della ristrutturazione del 2014; i davanzali sono in marmo con testa lavorata, in generale debordanti dal muro, in previsione della posa del cappotto termico esterno.

In generale l'aspetto esteriore del fabbricato al piano primo è in sufficiente stato di conservazione (f. L1-02).

Il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno eseguire un rilievo topografico dello

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289 8b035a53dba24

stato dei luoghi esteso a:

- Limiti materializzati del lotto (recinzioni) al fine di verificare la forma e la superficie;
- Spigoli del fabbricato.

Le risultanze di tali indagini sono state rappresentate nell'elaborato grafico (all. 10).

Il lotto ha una forma articolata, con i soli lati nord ed ovest ortogonali tra loro, il lato sud segue l'andamento curvilineo della sede viaria, mentre il lato est forma una spezzata rientrante. Da una sovrapposizione tra il rilievo e mappa catastale risulta che le recinzioni nord ed ovest corrispondono con il confine catastale, la recinzione sud è rientrante a seguito della realizzazione del marciapiede (f. L1-01), come pure la recinzione est, per costruzione stradina di lottizzazione.

7.1.2 INTERNO

7.1.2.1 PIANO TERRA

Il piano terra è interamente al grezzo a seguito dei lavori di ristrutturazione previsti, solo in parte completati. In particolare come da progetto, è stata recuperata un'altezza di circa 15 cm, abbassando il livello del pavimento del piano terra, in modo da poter ricavare locali abitabili con altezza minima di m 2,70; è stata infatti rilevata l'altezza di m 2,72 tra la soglia del foro di accesso al P.T. sul fronte sud e il soffitto grezzo.

Le pareti, soffitti e pavimenti sono al grezzo, sono state posate le canalizzazioni dell'impianto elettrico e idrico sanitario e di riscaldamento (All.01 f. L1 da 07 a 13).

I davanzali sono posati in modo da poter risvoltare il cappotto nelle spallette ed evitare i ponti termici.

Attraverso un grande foro esterno sul lato sud, si accede ad una ampia stanza di mq 41,22, quindi ad un disimpegno di mq 5,23, da cui si raggiungono tre stanze di mq

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289b035a53dba24

18,06, 15,75, 11,07 e il bagno di mq 10,16.

La superficie commerciale lorda inclusi i muri è pari a ml 12,22 x ml 9,72 x 0,50 = mq 59,39.

7.1.2.2 PIANO PRIMO

Il piano primo è stato ristrutturato nel 2014, si accede attraverso una scala esterna ed è composto da ingresso di mq 7,84, cucina di mq 14,41, soggiorno di mq 22,45, ripostiglio mq 2,76, disimpegno di mq 8,07, camera di mq 18,09, camera di mq 9,00, camera di mq 11,26, bagno di mq 5,00 e terrazzo esterno di mq 7,45.

La superficie commerciale lorda è pari a ml (12,22 x 9,72) + mq 7,45 x 0,33 = mq 121,26. L'altezza utile interna è mediamente pari a ml 2,95.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune cieche, altre vetrate.

Pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile e pittura, con alcune zone rasate.

Si segnala la presenza di notevoli zone con muffa, nella cucina, camere e specialmente nel bagno. Tali fenomeni saranno sicuramente mitigati dopo la realizzazione del cappotto termico.

7.1.3 IMPIANTI

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato è dotato di servizi di energia elettrica, pozzo idrico, gas metano, fognatura.

Circa la fognatura, il progetto originario del 2014 prevedeva l'adeguamento dell'impianto con posa di vasca IMHOFF, condensa grassi, tubazioni a tenuta e scarico sulla condotta acque meteoriche della stradina ad ovest.

In fase del rinnovo del titolo edilizio per il completamento lavori (anno 2019) lo schema delle fognature è stato modificato, eliminando la vasca IMHOFF (vasca di depurazione), considerata la disponibilità in strada della condotta per acque nere.

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d695028898b035a53dba24

Dalle indagini effettuate in loco si notano le nuove tubazioni di scarico in uscita del fabbricato ma non sembra siano state completate le opere esterne (linea, pozzetti e collegamento alla fognatura pubblica).

Al piano primo l'impianto di riscaldamento presumibilmente risale all'epoca della ristrutturazione del 2014 ed è composto da caldaia a gas metano posizionata nel locale cucina e radiatori in acciaio lamellari.

L'impianto elettrico visivamente appare in ordine e presumibilmente risalente anch'esso all'epoca della ristrutturazione.

Al piano terra, come detto, i lavori non sono completati.

7.2 LOTTO 2, TERRENO IN VIA A. DIAZ

Si tratta di un appezzamento di terreno ubicato ad est della sede autostradale Treviso – Belluno.

È composto dal corpo principale (mapp. 990) di cui l'esecutato è proprietario al 100% e dalla stradina bianca di accesso (mapp. 989), parallela al confine autostradale, di cui l'esecutato è proprietario al 50%.

7.2.1 MAPPALE 990

Il mappale ha una superficie catastale di mq 1843, ha forma assimilabile ad un triangolo rettangolo con cateti pari a circa m. 45 x m. 90.

Il terreno è recintato con rete metallica plastificata e paletti in legno, altezza cm. 120 con un cancello carrabile a nord (foto L2-05) e un altro a sud (foto L2-07) come da progetto autorizzato.

Lungo il lato est il confine di proprietà corrisponde circa con l'asse della canaletta irrigua, infatti la recinzione è rientrante, per poi riposizionarsi a confine verso nord dove termina la canaletta (f. L2-14 e L2-15).

All'interno del lotto, a ridosso della recinzione come da progetto è stata piantumata

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289b035a53dba24

una siepe.

Dal cancello sud si accede ad una zona con pavimentazione in ghiaia in cui si trovano dei manufatti mobili, alcuni utilizzati come residenza (f. L2-07, L2-08, L2-09, L2-10).

In particolare si tratta di una roulotte e tre casette di cui una su ruote, le altre due appoggiate su quadrotti in calcestruzzo.

La zona a nord è mantenuta a prato (f. L2-11, L2-12).

7.2.2 MAPPALE 989

Il mappale 989 ha una superficie catastale di mq 553, ha forma assimilabile ad un trapezio allungato con basi pari a circa m. 98 e m. 110, altezza m. 5.

Il terreno ha pavimentazione in ghiaia e si inserisce tra la recinzione del confine autostradale e il lotto di cui al mapp. 990, anch'esso oggetto di procedura.

È utilizzato come stradina per accedere e recedere al mapp. 990 e al mapp. 991 in proprietà di terzi.

Da tale stradina per raggiungere la via pubblica, si attraversano due mappali di proprietà di terzi, con una servitù di fatto, come indicato e descritto nel punto 4.

7.2.3 IMPIANTI

L'esecutato riferisce che nel terreno è presente l'allacciamento alla rete elettrica e che i manufatti mobili utilizzati come residenza sono collegati a vasche di fognatura appositamente realizzate.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Comune di Carbonera è vigente il Piano Interventi.

8.1 NORMATIVA RELATIVA ALLA ZONA DI CUI AL LOTTO 1

L'area occupata dalla abitazione è ricompresa nella Z.T.O. "TRQa" (tessuti da riqualificare).

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d695028898b035a53dba24

Nelle zone TRQa vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

if=1,50 mc/mq

H=ml 7,5

C (copertura) non maggiore del 40%

Ds (distanza strade) non inferiore a m 5,00

Df (distanza fabbricati) non meno di m 10,00

Dc (distanza confini) non meno di m 5,00

8.1.1 VOLUME RESIDUO DISPONIBILE

Il volume del fabbricato esistente è pari a mc 701, il volume massimo realizzabile in base all'indice di zona è pari a: (lotto) mq 668 x 1,5 mc/mq = mc 1002.

Risulta quindi disponibile una volumetria in ampliamento pari a circa mc 300. Tale volume potrebbe essere utilizzato per un ampliamento a due piani fuori terra, nella zona est dove era previsto il garage, essendoci le condizioni per il rispetto delle distanze da strada, confini e fabbricati.

8.2 NORMATIVA RELATIVA ALLA ZONA DI CUI AL LOTTO 2

I terreni ricompresi nel lotto n. 2, mapp 989 e 990 del foglio n. 5, sono classificati nel vigente piano degli interventi n. 2, all'interno del sistema ambientale nella componente denominata MIF – Matrici caratterizzate da elevata integrità fondiaria, di cui agli art. 80 e 81 delle NTO; sotto il profilo vincolistico gli immobili sono interessati dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art. 34 delle N.T.O. I mappali ricadono inoltre in area A "zona di limitazione per la presenza di discariche e d altre fonti attrattive di fauna selvatica" ed in E "area entro la quale è richiesta una valutazione specifica di ENAC per l'installazione di impianti eolici". Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 65/2021 allegato.

9. CONFORMITÀ EDILIZIA

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289 8b035a53dba24

9.1 ABITAZIONE CON SCOPERTO (LOTTO 1)

L'immobile risulta realizzato sulla base dei seguenti titoli:

- Licenza di costruzione n. 78 del 28.07.1969;
- Permesso di costruire n. 6/2014 del 19.03.2014 con inizio lavori del 09.04.2014;
- SCIA alternativa al permesso di costruire per ultimazione lavori, n. 71/2019 con scadenza tempo utile in data 23.04.2022.

9.1.1 RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E TITOLO AUTORIZZATIVI

Rispetto all'ultima situazione autorizzata sono state riscontrate le seguenti difformità.

- Al piano terra i lavori non sono completati, risultano al grezzo e rispetto al distributivo autorizzato sono state eseguite alcune modifiche quali la demolizione di muri, spostamento tramezze, modifica porte, modifica fori esterni; mancano le opere di finitura, tra cui il cappotto esterno, non è stato realizzato l'ampliamento previsto per il ricavo di garage.
- Al piano primo il distributivo interno corrisponde al progetto, manca la posa del cappotto esterno.

Il tutto è evidenziato nella tavola grafica "schema comparativo" con i tradizionali colori rosso e giallo.

Da un confronto con il tecnico comunale, circa le difformità riscontrate, sono state ricevute le seguenti indicazioni.

Il progetto di ampliamento per il ricavo di garage è prossimo alla scadenza (23.04.2022) e non si potrà riaggiornare il titolo perché ottenuto sulla base di normativa piano casa ora decaduta; potrà essere richiesto nuovo permesso sulla base della normativa vigente sul piano casa "Veneto 2050" oppure in base all'indice

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d695028898b035a53dba24

edificabile di zona residuo.

Non è dovuta sanzione per le difformità riscontrate in quanto considerate in "corso d'opera" e quindi da inserire nella pratica di variante e fine lavori.

Al completamento dei lavori al piano terra, anche senza l'ampliamento del garage (trattandosi di unica unità già sprovvista di garage), è possibile concludere la pratica presentando la segnalazione certificata di agibilità.

Non si inseriscono costi per le spese tecniche perché non si tratta di sanatoria, ma di completamento opere autorizzate.

Il valore assegnato alle zone da ultimare tiene conto dei costi per le opere mancanti, comprensivi delle corrispondenti spese tecniche.

9.2 APPEZZAMENTO DI TERRENO (LOTTO 2)

Si tratta di un terreno senza stabili costruzioni, presso l'Ufficio Tecnico del Comune è stato reperito un progetto in sanatoria relativo alla recinzione e sistemazione del terreno.

Si tratta del permesso di costruire in sanatoria n. 53/2012 dell'anno 2012.

Non sono state reperite autorizzazioni per i manufatti mobili presenti in loco.

9.2.1 RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E TITOLO AUTORIZZATIVO

In occasione del sopralluogo si è potuto riscontrare che lo stato di fatto della recinzione corrisponde con il titolo in sanatoria sopra citato, solo per i lati sud ed ovest. Lungo il lato est, l'altezza è pari a m 1,80 contro i m 1,20 di cui al titolo in sanatoria.

Per ripristinare lo stato autorizzato si inserisce in detrazione dal valore dell'immobile la spesa necessaria per l'abbassamento della recinzione (taglio e recupero di pali e rete) e della siepe, con trasporto a discarica del materiale di risulta.

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289 8b035a53dba24

Spesa prevista € 1.200,00.

10. DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Come detto al precedente punto 5.1, gli immobili di cui al lotto 1 (abitazione) sono occupati dall'esecutato e altra persona senza titolo.

Gli immobili di cui al lotto 2 (terreno) sono occupati da persone senza titolo.

Si ritengono pertanto disponibili, fatte salve le determinazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice.

11. DIVISIONE

11.1 DIVISIBILITÀ IMMOBILI PIGNORATI PRO QUOTA

11.1.1 ABITAZIONE CON SCOPERTO (LOTTO 1)

Gli immobili di cui al lotto 1 sono pignorati per l'intero.

11.1.2 TERRENO (LOTTO 2)

Il terreno al mappale 990 è pignorato per l'intero mentre il mappale 989 è pignorato per la quota di 1/2.

Il mappale 989, come detto è una stradina bianca di accesso al mappale 990 e mappale confinante. Non si ritiene ci siano le condizioni né la necessità per la divisione dell'immobile.

11.2 FORMAZIONE IN LOTTI

Considerato che l'abitazione con scoperto è autonoma e che pure l'appezzamento di terreno anche se di modeste dimensioni ha una propria autonomia, con il mappale di maggior superficie in proprietà 100% e quello di minor superficie (stradina), in proprietà 50%, si ritiene conveniente la formazione di due lotti:

- lotto 1 (abitazione con scoperto);

- lotto 2 (appezzamento di terreno).

12. STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289 8b035a53dba24

12.1 LOTTO 1 (ABITAZIONE CON SCOPERTO)

12.1.1 SUPERFICIE CALPESTABILE

La superficie calpestabile degli immobili, evidenziata nei grafici allegati (All.03) è pari a:

- Locali d'abitazione piano terra mq 101,49
- Locali di abitazione piano primo mq 98,88
- Terrazza al piano primo mq 7,45
- Scoperto esclusivo (rilevato entro le recinzioni) mq 462,00

12.1.2 SUPERFICIE COMMERCIALE

Nell'allegato alla presente relazione (All.03) è stata quantificata la superficie commerciale degli immobili.

Con riferimento agli immobili, considerata la conformazione e le caratteristiche, i locali di abitazione al piano terra essendo allo stato grezzo sono conteggiati al 50%, i locali di abitazione al piano 1° al finito nella misura del 100%, la terrazza al piano 1° al 33%, lo scoperto esclusivo mediamente al 3%.

La superficie commerciale risulta quindi pari a **194,51 mq.**

12.2 LOTTO 2 (APPEZZAMENTO DI TERRENO)

12.2.1 SUPERFICIE CATASTALE

La superficie catastale dei terreni è pari a:

- mapp. 990 mq 1843 (propr. 1/1)
- mapp. 989 mq 553 (propr. 1/2)

La superficie commerciale è pari a mq 1843 + mq 553 x 1/2 = mq 2119,5

12.3 VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

12.3.1 VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Il valore dell'immobile è stato determinato esaminando banche dati relative a

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d695028898b035a53dba24

quotazioni su immobili della medesima tipologia, consistenza, stato e ubicazione.

Lo scrivente ha contattato inoltre due agenzie immobiliari e operatori del settore che hanno fornito indicazioni sul valore a corpo, in base a un raffronto con immobili simili compravenduti o trattati.

Le indicazioni ricevute rapportate all'unità di misura (superficie commerciale) sono mediamente pari a €/mq 800 per la zona di abitazione al finito al piano primo, mentre nella zona grezza al piano terra si considera al 50%.

Lo scrivente concorda con tale valutazione considerato che:

- Trattasi di immobile costruito nel 1969;
- Nel 2014 sono iniziati i lavori di ristrutturazione e ammodernamento, completati solo internamente al piano primo, manca infatti il cappotto esterno, sono presenti inoltre zone con muffe, i serramenti delle finestre presentano zone con distacco della vernice;
- Il piano terra si trova allo stato grezzo, con demolizioni per recupero altezza completate, canalizzazioni impianti posate, a terra ed entro traccia, mancano alleggerito, massetto, intonaci, pavimenti, rivestimenti, posa cavi elettrici e accessori, serramenti interni ed esterni, cappotto esterno.

Tutto ciò considerato il sottoscritto perito estimatore ritiene che il prezzo di vendita degli immobili di cui al lotto 1, possa essere ragionevolmente stimato pari a:

- casa di abitazione unifamiliare con scoperto esclusivo per la piena proprietà

Superficie commerciale mq 194,51

Valore di mercato mq 194,51 x €/mq 800 = € 155.608,00

Come detto, risulta inoltre una volumetria edificabile residua derivante dall'indice di zona di cui al piano interventi, a cui si assegna un valore al mc pari ad € 50,00.

Valore di mercato volume edificabile

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289b035a53dba24

Mc 300 x €/mc 50 =	€	15.000,00
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 1	€	170.608,00

12.3.2. VALORE DI MERCATO LOTTO 2

Il valore dell'immobile è stato determinato in base alla conoscenza diretta delle quotazioni dei terreni agricoli. Nel caso specifico si tratta di un piccolo appezzamento di terreno, di forma irregolare, recintato, con due cancelli carrabili, che permettono un agevole accesso e recesso all'area, quindi con alcuni elementi di valore aggiunto rispetto al puro terreno agricolo.

Con alcuni lavori nel fondo il terreno può essere ripristinato all'agricoltura, pur con qualche difficoltà nelle coltivazioni con i mezzi meccanici dovute alla forma geometrica del lotto.

Il terreno è classificato come zona agricola, in fascia di rispetto stradale per cui non sono concesse nuove costruzioni.

Tutto ciò considerato si assegna al lotto di terreno in esame con stradina di accesso in comproprietà al 50% un valore di €/mq 10.

Superficie catastale mq 1843 + 553 x 1/2 = mq 2119,50

Valore di mercato lotto 2 mq 2119,50 x €/mq 10 =	€	21.195,00
A detrarre la spesa per i ripristini di recinzione e siepe	€	1.200,00
Valore al netto	€	19.995,00

13. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEI LOTTI

Se si considera che la vendita mediante asta giudiziaria risulta penalizzante rispetto a quella sul libero mercato, pare opportuno ridurre il valore a base d'asta del 10% e si assegna pertanto:

- al lotto 1 (abitazione con scoperto) un valore per la piena proprietà pari ad € 153.547,00 che si arrotonda ad **€ 153.000,00** (centocinquantatremila/00).

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d6950289 8b035a53dba24

- al lotto 2 (terreno agricolo) un valore per la piena proprietà del fondo recintato e per la comproprietà al 50% della stradina di accesso, pari ad € 17.995,00 che si arrotonda ad **€ 18.000,00** (diciottomila/00).

ALLEGATI

01. Relazione fotografica;
02. Scheda sintetica contenente i dati per l'ordinanza di vendita;
03. Calcolo della superficie dell'immobile e del suo valore;
04. Documentazione relativa all'immobile reperita presso gli Uffici Comunali;
05. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR.II);
06. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio;
07. Documentazione relativa all'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro;
08. Documentazione relativa all'immobile fornita dalla Polizia Locale;
09. Copia degli atti notarili di provenienza;
10. Schemi grafici dello stato di fatto dell'immobile e difformità riscontrate.

Quinto di Treviso, 07.01.2022

Il perito estimatore

Geom. Graziano Cendron

Firmato Da: CENDRON GRAZIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e768be7fe9d69502898b035a53dba24